



Enquête de 2005 sur les industries de services : courtiers immobiliers

If you prefer to receive this document in English, please call us toll-free at: **1 888 881-3666**.

Guide de déclaration

Ce guide est conçu pour vous aider à répondre à l'Enquête de 2005 sur les industries de services. Si vous avez besoin de renseignements complémentaires, veuillez composer le numéro de la ligne d'aide de Statistique Canada ci-dessous.

Ligne d'aide : 1 888 881-3666

Vos réponses sont confidentielles.

La *Loi sur la statistique* protège la confidentialité des renseignements recueillis par Statistique Canada. Tous les employés de Statistique Canada ont prêté un serment de discrétion et s'exposent à des peines sévères pour toute violation du secret professionnel. L'information recueillie ne peut en aucun cas être divulguée, pas même en se prévalant de la *Loi sur l'accès à l'information* ou de toute autre loi. **L'Agence des douanes et du revenu du Canada ne peut accéder à aucun dossier d'enquête individuel de Statistique Canada.**

Tous les résultats d'enquête sont soigneusement soumis à une sélection préliminaire avant leur publication afin de s'assurer qu'ils ne peuvent être utilisés dans le but d'extraire des renseignements sur une entreprise particulière.

Table des matières

	Page
B - Activité commerciale principale	2
D - Revenus.....	2
E - Dépenses.....	3
F - Caractéristiques de l'industrie.....	5
G - Effectif	6
Renseignements généraux.....	7
Objet de l'enquête	7
Ententes de partage de données	7



B - Activité commerciale principale

Pour vérifier que vous avez bien reçu le questionnaire approprié, nous vous demandons de décrire la nature de votre activité commerciale. La description devrait brièvement énoncer les principales activités de votre unité commerciale.

Afin de vous aider à sélectionner la catégorie décrivant le mieux l'activité de votre entreprise, voici une courte description de chacune :

Courtiers immobiliers ou bureaux de courtage immobilier

Unités commerciales ou individus licenciés ou enregistrés en tant que bureaux de **courtage** immobilier dont l'**activité principale** consiste à louer, à acheter et à vendre des biens immobiliers pour le compte de tiers, moyennant le versement de frais ou d'une commission. Les courtiers peuvent aider les vendeurs en faisant de la publicité et en répertoriant les propriétés, en organisant des visites libres pour les acheteurs potentiels, en aidant ces derniers à faire un choix, en visitant des propriétés et en présentant des offres. Ils peuvent aussi, comme **activité secondaire**, louer ou donner à bail des propriétés pour le compte de clients, offrir des services de références, de franchisage, des services de consultation en immobilier et d'évaluation de biens immobiliers.

Exclure les courtiers qui agissent en tant qu'agents autonomes.

Exclusions de l'enquête

Agents immobiliers autonomes

Unités commerciales ou individus licenciés dans l'achat et la vente de biens immobiliers, qui sont liés par contrat à un courtier immobilier et qui ne sont pas considérés comme étant des employés de courtiers, mais plutôt comme des agents immobiliers autonomes. Ces agents autonomes sont connus sous différents noms tels que agents immobiliers, représentants commerciaux, associés des ventes et courtiers associés. Cette catégorie inclut également les courtiers qui agissent en tant qu'agents autonomes. Si vous êtes un agent immobilier autonome, veuillez l'indiquer en répondant à la question 1 de cette section.

Autres activités

Si vous avez coché cette case, veuillez fournir une description de la nature de votre entreprise afin que nous puissions coder correctement votre unité commerciale selon la source majeure de revenus. Veuillez ensuite remplir la page 5 et retourner le questionnaire.

D - Revenus

1. Ventes

Les ventes représentent les montants provenant de la vente de biens et services (tant comptant qu'au crédit) faisant partie des activités habituelles d'une entreprise. Les ventes devraient être déclarées après déduction des remises, de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres taxes basées sur les ventes.

Inclure :

- les ventes provenant d'emplacements canadiens (ventes intérieures et à l'exportation);
- les transferts à d'autres unités commerciales ou au siège social de votre entreprise.

Exclure :

- les transferts destinés aux soldes d'inventaire et aux ventes en consignation;
- les taxes de vente fédérale et provinciales et les droits et les taxes d'accise;
- les ventes intersociétés apparaissant dans les états financiers consolidés.

2. Subventions

Veuillez déclarer les contributions allouées aux activités courantes de la période de déclaration.

Inclure :

- les subventions non remboursables, les contributions et les subventions accordées par tous les ordres de gouvernement;
- les revenus du secteur privé (de sociétés et de particuliers), les commandites, les dons et la collecte de fonds.

3. Redevances, droits, contrats de licence et redevances de franchisage

Une redevance est un paiement perçu par le titulaire d'un droit d'auteur, d'une marque de commerce ou d'un brevet d'invention. Veuillez déclarer les revenus perçus de la vente ou de l'utilisation de tous les droits de propriété intellectuelle d'œuvres musicales, littéraires, artistiques ou dramatiques, d'enregistrements sonores ou de la transmission de signaux de radiodiffusion protégés.

4. Revenus de placements

Il s'agit de la part des revenus d'une entreprise tirés des placements, y compris les intérêts et les dividendes sur les actions et les obligations.

Inclure les intérêts provenant :

- de sources étrangères;
- d'obligations et de débentures;
- de prêts hypothécaires;
- de certificats de placement garantis;

- de prêts;
- de valeurs mobilières et de dépôts en banque.

Exclure la part des profits ou des pertes de filiales ou de sociétés affiliées; ces montants devraient être déclarés à la **section E**, question 27.

5. Autres revenus

Inclure les montants non compris dans les questions 1 à 4 ci-dessus.

E - Dépenses

1. Salaires et traitements des employés

Veuillez déclarer tous les salaires et traitements (y compris les allocations imposables et les commissions **telles qu'elles figurent** sur le *T4 – État de la rémunération payée*) avant toute retenue pour cette période de déclaration.

Inclure :

- les congés annuels payés;
- les primes (y compris la participation aux bénéfices);
- les commissions;
- les allocations imposables (p. ex. le logement et les repas, les allocations de véhicules, les cadeaux comme des billets d'avion pour des vacances);
- les indemnités de départ.

Exclure tous les paiements et toutes les dépenses liés à des travailleurs occasionnels et à des contractuels de l'extérieur. Veuillez déclarer ces montants dans cette section, à la question 5.

2. Part des avantages sociaux versée par l'employeur

Inclure :

- les cotisations au régime d'assurance-maladie;
- les régimes d'assurance;
- le régime d'assurance-emploi;
- les régimes de pensions;
- l'indemnisation pour accidents du travail;
- les cotisations à tous les autres avantages sociaux tels que les services de garderie et les régimes de prestations supplémentaires de chômage;
- les cotisations sociales aux régimes provinciaux de santé et d'éducation.

3. Commissions versées à des personnes autres que les employés

Veuillez déclarer les commissions des travailleurs externes qui ne reçoivent pas de *T4 – État de la rémunération payée*.

Inclure les commissions versées à des agents et des courtiers immobiliers indépendants.

4. Frais de services professionnels et commerciaux

Inclure :

- les honoraires de services juridiques;
- les frais de comptabilité et de vérification;
- les honoraires d'experts-conseils;
- les frais d'enseignement et de formation;
- les frais de traitement des données;
- les frais de recherche et de développement;
- les honoraires d'architectes;
- les frais d'évaluation;
- les frais de gestion et d'administration.

5. Contrats de sous-traitance

Il s'agit d'acheter des services externes plutôt que de les fournir à l'interne.

Inclure la main-d'œuvre occasionnelle et les contractuels de l'extérieur.

6. Frais pour des services fournis par votre siège social

Inclure les remboursements de frais de la société mère et les dépenses interdivisions.

7. Coût des biens vendus

Veuillez déclarer le coût des biens achetés qui ont été revendus durant la période de déclaration. S'il y a lieu, déclarez le coût des biens et des matières utilisées dans la fabrication de produits vendus.

Inclure :

- les biens achetés pour la revente : Achats au cours de la période (y compris les frais de transport à l'achat) **plus** le stock d'ouverture **moins** le stock de fermeture;
- les matières utilisées dans la fabrication de produits vendus : Ne déclarez *que* la composante « matière » du coût des biens finis fabriqués qui ont été vendus durant la période de déclaration.

Exclure :

- les coûts de la main-d'œuvre directe et indirecte (salaires, traitements, avantages et commissions).
- les frais indirects et tous les autres coûts habituellement imputés au Coût des biens vendus, comme l'amortissement, les coûts de l'énergie, les services publics, les contrats de sous-traitance, les redevances, le transport, l'entreposage, les assurances, la location et le crédit-bail. Ces dépenses devraient être déclarées ailleurs dans les catégories détaillées présentées.

8. Fournitures de bureau

Inclure :

- la papeterie et les fournitures de bureau, le papier et les autres fournitures de photocopieurs, d'imprimantes et de télécopieurs;
- les disquettes, la mise à niveau d'ordinateurs.

Exclure les dépenses d'affranchissement et de messagerie ainsi que les dépenses de téléphone et des autres services de télécommunications.

9. Location et crédit-bail

Inclure :

- les frais de location à bail, les frais de location de biens immobiliers, les charges de copropriété, les frais de location de matériel;
- les frais de location et de crédit-bail de véhicules automobiles;
- les dépenses d'ordinateurs et de périphériques;
- les frais d'éclairage et d'échafaudage de studio et d'autres machines et matériel;
- les frais de mazout et les autres dépenses liées aux services publics compris dans vos contrats de location et de crédit-bail.

10. Réparation et entretien

Inclure les dépenses de réparation et d'entretien :

- des édifices et des structures;
- de véhicules (y compris l'essence);
- de la machinerie et du matériel;
- du matériel de sécurité;
- les dépenses liées aux matières, aux pièces et à la main-d'œuvre externe.

Inclure aussi les services de conciergerie et d'entretien ainsi que d'enlèvement des ordures.

11. Assurances

Inclure :

- la responsabilité civile professionnelle et autre assurance-responsabilité;
 - l'assurance-vie des dirigeants;
 - le versement de cautions, l'assurance contre les pertes d'exploitation, l'assurance-incendie;
 - l'assurance-automobile, l'assurance des biens.
- Les revenus de recouvrement d'assurance devraient être déduits des dépenses d'assurance.

12. Publicité, marketing et promotions

Inclure :

- la publicité dans les journaux, les dépenses liées aux médias;

- les catalogues, les présentations, les présentoirs;
- les dépenses relatives à des réunions et à des conventions;
- les billets de théâtre, de concerts et d'événements sportifs pour la promotion de l'entreprise.

13. Frais de déplacement, de repas et de représentation

Inclure :

- le transport de passagers, le logement, les repas pendant les voyages;
- les autres indemnités de voyages ainsi que les repas, les achats effectués pour le divertissement et l'accueil des clients.

14. Services publics

Inclure :

- l'électricité, l'eau et les eaux d'égout;
- le diesel, le bois de chauffage, le gaz naturel, le mazout et le propane.

Exclure :

- les dépenses d'énergie comprises dans vos contrats de location et de crédit-bail;
- le carburant pour véhicules.

15. Services téléphoniques et autres services de télécommunications

Inclure :

- les frais des services de téléphone, de télécopieur, de téléphone cellulaire ou de téléavertisseur;
- les frais d'accès à Internet et les dépenses liées à la transmission par câble et par satellite d'émissions de télévision, de radio et de programmes musicaux.

16. Impôts fonciers et taxes d'affaires, licences et permis

Inclure :

- les impôts fonciers versés directement, les taxes de transfert de propriétés;
- les droits d'immatriculation de véhicules;
- les taxes sur la boisson et les taxes d'affaires;
- les frais de permis commerciaux;
- les taxes pour la santé et l'éducation;
- les droits d'adhésion, les frais de permis d'exercer.

17. Redevances, droits, contrats de licence et redevances de franchisage

Inclure :

- les montants versés aux titulaires de brevets d'invention, de droits d'auteur, de droits d'exécution de représentation et de marques de commerce;
- les redevances dérogatoires brutes, les coûts directs des redevances;
- les frais de redevances des résidents et des non-résidents;
- les redevances de franchisage.

18. Frais de livraison, d'entreposage, de poste et de messagerie

Inclure :

- les montants versés pour les messageries, les douanes, la livraison et l'installation;
- la distribution, les frais de traversier et les frais de camionnage;
- le fret et les droits, l'expédition et l'entreposage.

19. Frais de services financiers

Inclure :

- les frais de services explicites pour services financiers;
- les commissions et les frais liés à l'utilisation de cartes de crédit et de débit;
- les frais de recouvrement, les frais de transfert;
- les droits d'enregistrement et les frais d'agents de transfert;
- les frais d'une Commission des valeurs mobilières;
- les autres frais pour services financiers.

Exclure les frais d'intérêts.

20. Frais d'intérêts

Veuillez déclarer le coût de service de la dette de votre entreprise.

Inclure l'intérêt sur :

- le passif à court terme et à long terme;
- les contrats de location-acquisition;
- les obligations, les débentures et les hypothèques.

21. Amortissement des actifs corporels et incorporels

Inclure :

- le coût direct de l'amortissement des actifs corporels et des améliorations locatives;
- l'amortissement des actifs incorporels (p. ex. l'amortissement de l'achalandage, des frais

reportés, des frais de constitution et des frais de recherche et de développement).

22. Dons de charité

Veuillez déclarer les dons de bienfaisance ou les dons à des partis politiques.

23. Créances irrécouvrables

Une créance irrécouvrable est la partie des créances considérée comme non recouvrable, généralement de comptes clients ou de prêts.

Inclure les provisions pour créances irrécouvrables. Le recouvrement des mauvaises créances doit être déduit des dépenses pour créances irrécouvrables.

24. Toutes les autres dépenses

Inclure les montants non compris aux questions 1 à 23.

26. Impôts des sociétés (s'il y a lieu)

Inclure les impôts fédéral et provinciaux actuels sur le revenu et les provisions fédérales et provinciales pour les impôts sur le revenu différés.

27. Gains (pertes) et autres éléments

Inclure :

- les gains et les pertes réalisés résultant de la disposition d'immobilisations et de la vente de placements;
- les gains et les pertes sur devises étrangères, la part des revenus et des pertes de filiales ou de sociétés affiliées, les revenus et les pertes d'autres divisions;
- les revenus et les pertes d'une société de personnes ou d'une coentreprise;
- les gains et les pertes non réalisés, les éléments extraordinaires, les règlements juridiques et autres éléments exceptionnels;
- les radiations.

F - Caractéristiques de l'industrie

Revenus

1. Commissions et honoraires provenant de la vente de biens immobiliers

Inclure les commissions et les honoraires provenant de la vente ou de la revente de maisons, d'immeubles, de commerces, de terrains et de propriétés.

2. Revenus provenant d'associés autonomes en immobilier

Inclure les commissions, les honoraires et autres revenus payés par les associés autonomes en

immobilier à cette unité commerciale. Il peut s'agir par exemple de frais de bureau, de frais ou d'honoraires négociés, de frais pour l'occupation de bureaux, de frais de publicité et de promotion.

3. Revenus provenant de la location ou du crédit-bail de propriétés appartenant directement à cette unité commerciale

Inclure les revenus provenant de la location ou du crédit-bail de propriétés appartenant directement à cette unité commerciale seulement s'il s'agit d'activités faisant partie des activités normales de courtage de cette unité commerciale.

Exclure les revenus provenant de la location ou du crédit-bail de propriétés appartenant en totalité ou en partie à cette unité commerciale pour fins d'investissement ou toutes autres activités ne faisant pas partie des activités normales de courtage immobilier.

4. Commissions et honoraires provenant de la location ou du crédit-bail de biens immobiliers appartenant à des clients

Inclure les commissions et les honoraires provenant de **clients** pour la location ou le crédit-bail de biens immobiliers leur appartenant.

Exclure les revenus provenant de la location ou du crédit-bail de propriétés appartenant directement à cette unité commerciale. Veuillez déclarer ces montants à la question 3 ci-dessus.

5. Autres ventes

Inclure toutes les ventes d'autres biens et services non identifiés au préalable et les revenus tels que l'évaluation de biens immobiliers, les services de référence, les services de commissaires-priseurs, les services d'inscription de biens immobiliers, les services de consultation en immobilier et le recouvrement de mauvaises créances.

Renseignements choisis sur les dépenses

7. Commissions et honoraires versés aux associés autonomes en immobilier

Inclure toutes les commissions et honoraires versés aux agents immobiliers autonomes qui oeuvrent pour votre unité commerciale sur une base contractuelle.

Exclure les commissions versées aux employés. Veuillez déclarer ces montants dans les salaires et traitements.

8. Commissions et honoraires versés à d'autres courtiers immobiliers

Inclure toutes les commissions et honoraires versés à d'autres courtiers immobiliers qui vous ont assisté lors de transactions immobilières.

G - Effectif

Pour bien mesurer la contribution intellectuelle de l'ensemble du capital humain de cette industrie, nous demandons des statistiques sur le nombre de propriétaires et de partenaires ainsi que sur le nombre d'employés et leur classification.

1. Nombre de partenaires et de propriétaires non salariés

Pour les entreprises non constituées en société, veuillez déclarer le nombre de partenaires et de propriétaires dont les revenus constitueront le revenu net de la société de personnes ou de l'entreprise individuelle.

2. Nombre d'employés rémunérés

Inclure tous les employés qui ont reçu un feuillet de renseignements T4 pour la période visée dans cette enquête.

Exclure les partenaires et les propriétaires non salariés déclarés ci-dessus.

3. Pourcentage d'employés rémunérés qui travaillaient à temps plein

Un employé à temps plein rémunéré est un employé rémunéré qui a travaillé le nombre d'heures de la semaine normale de travail de l'entreprise. Veuillez préciser le pourcentage d'employés rémunérés qui ont travaillé à temps plein. Arrondissez le pourcentage au nombre entier le plus près.

4. Nombre de travailleurs contractuels

Inclure les associés autonomes en immobilier.

Les contractuels ne sont pas des employés, mais des travailleurs embauchés à contrat pour exécuter une tâche ou un projet particulier dans votre organisation pendant une durée déterminée comme des travailleurs autonomes, des pigistes et des travailleurs occasionnels. Ces travailleurs ne reçoivent pas un feuillet de renseignements T4. Veuillez déclarer le nombre de contractuels embauchés par votre entreprise au cours de l'année financière.

5. Nombre de bénévoles

Inclure les stagiaires et les étudiants d'un programme d'enseignement coopératif non rémunérés. Veuillez déclarer le nombre de travailleurs non rémunérés au service de votre organisation durant l'année financière.

6. Nombre total d'heures travaillées par des bénévoles durant la période de déclaration

Veuillez déclarer le nombre d'heures enregistrées par votre organisation pour le travail effectué par des bénévoles durant l'année financière.

Renseignements généraux

Objet de l'enquête

Statistique Canada mène cette enquête dans le but d'obtenir des données détaillées et précises sur cette branche d'activité, qui est reconnue pour apporter une grande contribution à l'économie canadienne. Vos réponses sont d'une importance capitale pour produire des statistiques fiables utilisées par les entreprises, les organismes sans but lucratif et tous les ordres de gouvernement, afin qu'ils puissent prendre des décisions éclairées dans plusieurs domaines.

Les renseignements provenant de cette enquête peuvent être utilisés par votre entreprise pour comparer votre rendement à la norme de l'industrie, planifier des stratégies de marketing ou préparer des plans d'affaires pour les investisseurs. Les gouvernements emploient les données pour élaborer des politiques économiques nationales et régionales et établir des programmes afin de promouvoir la compétitivité intérieure et internationale. Les données sont également utilisées par les associations professionnelles, les analystes et les investisseurs du secteur des entreprises pour étudier le rendement économique et les caractéristiques de votre industrie.

Ententes de partage de données

Dans le but d'éviter le dédoublement des enquêtes et d'assurer l'uniformité des statistiques, Statistique Canada a conclu des ententes de partage de données avec plusieurs organismes statistiques provinciaux et territoriaux.

Le but de ces ententes de partages de données consiste à partager avec ceux-ci les données de quelques enquêtes pour les établissements commerciaux qui ont des activités dans leurs secteurs de compétences respectifs. **Ces ententes prévoient que les données partagées seront utilisées uniquement à des fins statistiques et demeureront confidentielles.** Si une entente de partage des données s'applique à une enquête particulière, les répondants en sont informés au moment de la collecte de données.

Il existe deux catégories d'ententes de partage de données selon la *Loi sur la statistique* :

Des ententes ont été conclues en vertu de l'article 11 de la *Loi sur la statistique* en vue de partager des données tirées du programme de l'Enquête unifiée auprès des entreprises avec les organismes statistiques de *Terre-Neuve-et-Labrador*, de la *Nouvelle-Écosse*, du *Nouveau-Brunswick*, du *Québec*, de l'*Ontario*, de la *Saskatchewan*, de l'*Alberta*, de la *Colombie-Britannique* et du *Yukon*. Ces organismes statistiques ont été créés en vertu de lois provinciales qui les autorisent à recueillir eux-mêmes ce genre de données ou à les recueillir en collaboration avec Statistique Canada. Ces lois procurent également aux répondants la même protection en matière de confidentialité que la *Loi sur la statistique* fédérale et prévoient des sanctions similaires en cas de divulgation de données confidentielles.

Des ententes ont été conclues en vertu de l'article 12 de la *Loi sur la statistique* en vue de partager des données tirées du programme de l'Enquête unifiée auprès des entreprises avec les organismes statistiques de l'*Île-du-Prince-Édouard*, des *Territoires du Nord-Ouest* et du *Nunavut*. Toutes ces ententes conclues en vertu de l'article 12 prévoient que les données demeureront strictement confidentielles.

En vertu de l'article 12, vous pouvez refuser de partager vos données avec l'un ou l'autre de ces organismes en écrivant une lettre d'objection au statisticien en chef du Canada et en l'envoyant avec votre questionnaire dûment rempli. Veuillez indiquer les organismes auxquels vous ne voulez pas que les données soient transmises.

Veuillez noter que Statistique Canada ne transmet aucune réponse d'enquête individuelle à l'Agence des douanes et du revenu du Canada.

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet de ces ententes de partage de données, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro suivant : **1 888 881-3666**.

Merci!